דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 26/04/2026

מספר מינוי: 2775-2025

מספרנו: 341-2775-2025

לכבוד

המבקשת, חב' הכח שבי ציון בע"מ
באמצעות השמאי מר דותן דרעי
dn99@017.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חבל אשר
באמצעות השמאי מר מיכאל דמבינסקי
dembinskimi@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 39(חלק) בגוש 18136

מגרש מס' 2034

רחוב דרך הים פינת החוף, שבי ציון

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מהחלטת הועדה (מליאה) מיום 29/03/2023 לאשר הוספת שטחי שירות.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

2. **מועדים:**

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משבח	מועד קובע
החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות	29/03/2023

2.1 סיור חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו, בהסכמת הצדדים, נערך ע"י הח"מ, ביום 20/02/2026.

2.2 ביום 11/03/2026 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. **<u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>**

3.1 חוות דעת שמאי מטעם המבקש, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דותן דרעי, מיום 08/02/2026.

3.2 חוות דעת שמאי טעם המשיבה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מיכאל דמבינסקי, מיום 21/10/2025.

3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש מיום 10/03/2026.

3.4 מסמכי בעלות.

3.5 נוסח מלא של מכתב מהנדס הועדה אדר' עופר קורט עוז מיום 15/12/2020.

3.6 מכתב נלווה מיום 16/12/2020 של מכתב מהנדס הועדה אדר' עופר קורט עוז מיום 15/12/2020.

3.7 דרישת תשלום מיום 09/11/2025.

3.8 דף מידע תכנוני מיום 18/05/2025.

3.9 דף מידע תכנוני מיום 18/01/2023.

3.10 דף מידע תכנוני מיום 31/03/2020.

3.11 דף מידע תכנוני מיום 17/08/2017.

3.12 החלטת ועדת ערר מס' חא/1052/1021, מיום 28/06/2022.

3.13 היתר בניה מס' 2758/4264/75 מיום 15/06/1975.

3.14 היתר בניה מס' 5249/79 מיום 18/02/1979.

3.15 היתר בניה מס' 3904/5634/80 מיום 02/07/1980.

3.16 היתר בניה מס' 4642/6369/83 מיום 16/05/1983.

3.17 היתר בניה מס' 5154/6949/86 מיום 15/05/1986.

3.18 בקשה להיתר בניה מס' 10000261017-2.

3.19 בקשה להיתר בניה מס' 20211938/3.

3.20 בקשה להיתר בניה מס' 20200095/4.

3.21 בקשה לתיק מידע מס' 20170218/1.

3.22 תשריט איחוד מגרשים.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	מגרש ביעוד מלונאות
גוש	18136
חלקה	39(חלק)
שטח חלקה רשום[1]	10,592 מ״ר
מגרש	2034 עפ״י החלטת ועדה
שטח מגרש[2]	10,098 מ״ר
זכויות משפטיות	זכות חכירה
מיקום	רחוב דרך הים פינת דרך החוף, שבי ציון

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בקו ראשון לים התיכון, על חוף הים המוכרז במרכז היישוב שבי ציון המהווה מושב שיתופי בגליל המערבי, השוכן מצפון לעיר נהריה. היישוב הוקם בשנת 1938 ומאופיין בבניה כפרית קהילתית, עם בנייה נמוכה, שטחים פתוחים ונוף ים פתוח. לצד פעילות חקלאית מסורתית, התפתח ביישוב תחום התיירות, הכולל יחידות אירוח, בתי נופש בית מלון ומיזמים תיירותיים נוספים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה מגרש בשטח של 10,098 מ״ר, המגרש בעל צורה אי רגולרית ביעוד מלונאות, הממוקם בקו ראשון לים במרכז היישוב שבי ציון. על המגרש בנוי מבנה ותיק, שביום הביקור בנכס, אינו מאוכלס ואינו בשימוש.

בהתאם לבקשה להיתר הבניה הנדונה, על המגרש מתוכננת הריסת המבנה הקיים, והקמת בית מלון הכולל 59 חדרי מלון, בשטח עיקרי בסך 4,030.18 מ״ר, בן 4 קומות מעל לקומת מרתף.

[1] בהתאם להעתק רישום, מפנקס הזכויות מיום 04/08/2019.
[2] בהתאם לתוכנית בקשה להיתר בניה מס׳ 20230433/2.

6. **<u>המצב המשפטי</u>:**

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 04/08/2019 לחלקה 39 בגוש 18136 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	18136.
חלקה	:	39.
שטח רשום	:	10,592 מ״ר.
בעלות	:	קרן קיימת לישראל.
חכירות	:	רוזיאלה אחים בע״מ, תאריך סיום 31/03/2054.
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות.

6.2 <u>הסכם חכירה</u>

הוצג בפני הסכם חכירה, בין מינהל מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: ״המחכיר״) לבין מלון דולפין בע״מ (להלן: ״החוכר״), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המוחכר: גוש 18136, חלקות 32 (בשלמות), 39 (בשלמות), 40 (בשלמות), 75 (בשלמות) ו- 78 (בחלק).

שטח: 17,800 מ״ר בערך.

תקופת החכירה: 49 שנים החל מ- 01/04/2005 ועד 31/03/2025.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מלונאות ונופש, ושטח פרטי פתוח.

הערך היסודי של המגרש: 5,345,496.18 ₪.

6.3 <u>הסכם מכר</u>:

6.3.1 בהתאם להעתק הסכם מכר, שהוצג בפני, מיום 12/08/2019, שנערך בין רוזיאלה אחים בע״מ ח.פ. 513914820 (״המוכרת״), לבין הכח שבי ציון בע״מ ח.פ. 516069556 בע״מ ח.פ. 515820231, (״הקונה״).

הממכר: חלקות 39, 40 ו- 41 בגוש 18136.

התמורה: 36,000,000 ₪ בתוספת מע״מ כחוק.

תנאי תשלום: במועד חתימת החוזה הקונה ישלם 1,000,000 ₪ ויפקיד 1,000,000 ₪. בנוסף, בתוך 7 ימים ממועד חתימת החוזה ישלם הקונה 1,000,0000 ₪.

יתרת התמורה של 33,000,000 ₪ ישלם הקונה ב- 33 תשלומים חודשיים.

מיסים על פי חוק.

7. **<u>המצב התכנוני</u>:**

להלן פירוט חלק מהתוכניות הרלוונטיות להכרעה, החלות על הנכס:

7.1 מצב קודם

7.1.1 <u>ג/6490</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4268 ביום 18/12/1994.

<u>מטרת התוכנית</u>:

- חלוקת קרקע לאזורים ולרשת דרכים.
- שמירה על שטחים מסוימים הנחוצים לחקלאות.
- שימור ופיתוח של חוף הים ושטח מי הים הסמוך לחוף.
- שמירה על אתרים בעלי חשיבות היסטורית וארכיאולוגית בעלי חשיבות ביחס לטבע ולנוף. קביעת רשת ביוב.
- קביעת הוראות ותנאים לאספקת מים, לאספקת חשמל, לניקוז הקרקע ולשמירת איכות הסביבה.
- לבטל חלוקת מגרשים למגורים חקלאיים.
- להתאים תכנית למצב קיים בשטח והחלוקה לפי הגושים החדשים.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד **'שטח מלונאות עד 5 קומות'.**

להלן הוראות הבניה:

בתי מלון.

מחנות נופש.

מזנונים.

עבור פנסיונים ומלונות על חלקות של לא פחות מ- 1,500 מ"ר, מותר לבנות עד גובה של 10 מ'. בשטח של עד 40% משטח המגרש, בחלקות של לא פחות מ- 5,000 מ"ר, מותר לבנות עד גובה של 18 מ'.

שטח הבניה שיותר עד 40% משטח המגרש. הרישוי מותנה באשור חניה, בתוך המגרש ועפ"י תקן החניה.

אזור	שטח מגרש מזערי	כיסוי שטח מירבי	גובה מירבי	מרווחים			קווי בניין מזעריים חזית
				חזית	צד	אחור	
מלונות ונופש	1,500	40%	10	6	4	6	כמסומן בתשריט
	5,000	40%	18	6	4	6	

7.2 מצב חדש

7.2.1 <u>החלטת ועדה מיום 29/03/2023</u>

<u>פירוט שטחי השירות שנוספו בחלקה 39</u> :

<u>בתת הקרקע</u> :

2,252.55 מ״ר מתוכם 1,951.44 מ״ר חניה כולל מדרגות גישה אליה, ו- 301.11 מ״ר מתקנים טכניים וחדרי מכונות.

<u>מעל קומת הכניסה</u> :

1,353.11 מ״ר מתוכם 887.58 מ״ר חצר משק סגורה, מטבח, מחסנים, חדרי חשמל, 148.92 מ״ר לחדרי מדרגות, 108.48 מ״ר לממ״דים, ו- 208.13 מרפסות מקורות.

7.3 רישוי

- היתר בניה מס׳ 2758/4264/75 מיום 15/06/1975, שמהותו : תוספת חדר אוכל בשטח כולל של 144 מ״ר.
- היתר בניה מס׳ 5249/79 מיום 18/02/1979, שמהותו : גדר בטחון סביב מלון דולפין.
- היתר בניה מס׳ 3904/5634/80 מיום 02/07/1980, שמהותו : להקים גדר סביב בית הבראה באורך 537 מ׳.
- היתר בניה מס׳ 4642/6369/83 מיום 16/05/1983, שמהותו : הקמת 16 ביתנים לקמפינג בשטח 16 מ״ר ליחידה ומבנה שירותים וקבלה בשטח 69 מ״ר.
- היתר בניה מס׳ 5154/6949/86 מיום 15/05/1986, שמהותו : אולם הרצאות (מקלט) בשטח 191 מ״ר.

- בקשה להיתר בניה מס׳ 2-10000261017(רישוי זמין) הכוללת, הריסת המבנים הקיימים בחלקות 40, 39.
  בקשה להיתר עבור בית מלון הכולל 59 חדרי מלון בחלקה 39.
  גינון בחלקה 126 בשטח המאושר ביעוד ש.פ.פ., שטח בניה עיקרי 4,030.18 מ״ר.
  אשור לתוספת שטחי שירות לפי סעיף 13(ב) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית) שטח שירות מעל פני הקרקע : 1,353.11 מ״ר.
  שטח שירות מתחת לפני הקרקע : 2,252.55 מ״ר.
  גזוזטראות מתוקף סעיף 2(ב) בהוראות המעבר לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) סה״כ 37 גזוזטראות, בשטח 384 מ״ר.

רצ"ב טבלת שטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות						סה"כ הבניין
	מלונאות ובתי אירוח	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ק ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	חניה שירות	בליטות גגונים	אחסנה שירות	סה"כ שירות	
מרתף						301.11	1951.44			2252.55	2252.55
כניסה	1936.89	1936.89	1936.89	15.81	39.92	519.43		114.96	264.58	954.7	2891.59
קומה 2	1046.6	1046.6	1046.6	45.23	40.5	32.77		93.17		211.67	1258.27
קומה 3	1046.6	1046.6	1046.6	45.23	40.5	32.77				118.5	1165.1
קומה 4					28	38.88				66.88	66.88
סה"כ			4030.09							3604.3	7634.39

8. **היטל השבחה בשומות הצדדים:**

תכנית	מועד קובע	השבחה	
		עמדת המבקשת	עמדת המשיבה
החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות	29/03/2023	₪ 504,240	₪ 2,396,290

הצדדים חלוקים באשר לערכי שווי ומתודולוגית התחשיב.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

9.1 <u>החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות, מועד קובע 29/03/2023.</u>

9.1.1 <u>עמדת המשיבה</u>

9.1.1.1 <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה מנתח את עסקת המכר בנכס הנדון, מיום 12/08/2019, כדלקמן:

תאריך העסקה	12/8/2019
מחיר העסקה	₪ 36,000,000
שטח הקרקע נטו שנכלל בתחום העסקה:	
חלקה 39	10,098 מ״ר
חלקה 40	1,007 מ״ר
חלקה 41	1,022 מ״ר
חלקה 126	5,155 מ״ר
יעוד החלקות עפ״י תוכנית ג/6490	
חלקה 39	מלונאות 5 קומות
חלקה 40	מלונאות 5 קומות
חלקה 41	מלונאות 5 קומות
חלקה 126	שפ״פ
השטח של חלקות 40 ו 41- קטן משטח של מגרש מזערי באזור מלונאות ונופש שנקבע ל 1,500- מ״ר.	
זכויות בניה אקו׳:	
חלקה 39 שטח עיקרי 10,098 מ״ר * 40% * 1 = 4,039.20 מ״ר	
חלקה 39 שטח חצר 10,098 מ״ר * 60% * 0.35= 2,120.58 מ״ר	
חלקה 40 עיקרי 1,007 מ״ר * 40% * 0.9^3[3] = 362.52 מ״ר	
חלקה 40 חצר 1,007 מ״ר * 60% *0.35 = 211.47 מ״ר	
חלקה 41 שטח עיקרי 1,022 מ״ר 40% * 0.9^4[4] = 367.92 מ״ר	
חלקה 41 שטח חצר 1,022 מ״ר * 60% *0.35 = 214.62 מ״ר	
חלקה 126 שטח חצר נוסף 5,155 מ״ר * 0.25= 1,288.75 מ״ר	
סה״כ שטח אקו׳: 8,605.06 מ״ר	
שווי למ״ר מבונה אקו׳ לתאריך העסקה: ₪ 36,000,000 = ₪ 4,183	

[3] מקדם דחיה בגין הסדרת מגבלת שטח מגרש מזערי.
[4] מקדם דחיה בגין הסדרת מגבלת שטח מגרש מזערי.

לצורך בדיקת סבירות התוצאה, שמאי המשיבה, בדק את יחס שווי מ״ר קרקע מבונה למלונאות, לשווי מ״ר קרקע מבונה למגורים, בהתאם לעסקאות שאיתר, כדלקמן:

מס׳	מחיר	שווי הקרקע	שטח קרקע	שטח אקו׳	למ״ר אקו׳
1	₪ 6,645,600	₪ 6,645,600	1,012	624.70	₪ 10,638
2	₪ 10,000,000	₪ 10,000,000	1,646	973.40	₪ 10,273

מס׳	למ״ר אקו׳	התאמה למיקום	התאמה למועד	למ״ר מבונה מתואם
1	₪ 10,638	1.10	0.94	₪ 11,000
2	₪ 10,273	1	0.96	₪ 9,862
		ממוצע		₪ 10,431

היחס המתקבל בין שווי מ״ר קרקע מבונה למלונאות, לבין שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים, הינו 0.4.

שמאי המשיבה סבור, בהתחשב במורכבות השימוש למלונאות, ביחס למגורים, מדובר על מקדם סביר, התואם גם החלטות שמאים מכריעים, בעניין זה, למשל החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט לנכס בחלקה 14 בגוש 11750 בחיפה.

שמאי המשיבה קובע, שווי מ״ר קרקע מבונה למלונאות, בסך 4,810 ₪, בהתחשב במקדם התאמה לזמן, בסך 1.15.

9.1.1.2 <u>זכויות בניה מכוח תמ״א 38</u>:

שמאי המבקשת סבור, שיש להביא בחשבון, בניתוח העסקה בנכס הנדון, זכויות בניה מכוח תמ״א 38.

במכתב התגובה מיום 10/03/2026, נטען, מהמכתב שצורף[5], עולה כי הזכויות הנטענות מתוקף תמ״א 38 הינן לכל היותר זכויות מותנות, כפופות להליך התנגדויות ולשיקול דעת של הועדה המקומית.

מנוסח המכתב עולה כי תוכנו הותנה באיחוד החלקות.

בנוסף, שמאי המשיבה צירף את החלטת וועדת הערר במקרקעין הנדון ולפיה, ועדת ערר מחוז צפון, בערר חא/ 1052/1021 מתאריך 28/6/2022, החליטה כי לא ניתן לאחד את החלקות במסגרת תשריט חלוקה.

[5] התקבל נוסח חלקי בלבד מהמכתב, שאינו כולל את 2 העמודים הראשונים, ואשר ממנו לא ניתן ללמוד מתי ולמי הופנה מכתב זה. לאחר הדיון הועבר ע״י שמאי המשיבה המכתב בשלמות לרבות מכתב הבהרה נוסף בעניין.

9.1.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

שטח בניה לשטחי שרות מעל למפלס הכניסה	1,351.75
שטחי ממ"ק הפטורים מהיטל	106.27
סה"כ שטחי שרות מעל למפלס הכניסה החייבים בהיטל	1,245.48
מקדם לשטח שרות מעל למפלס	0.4
סה"כ שטח בניה אקו' מעל למפלס	498.19
שווי למ"ר מבונה אקו'	₪ 4,810
סה"כ ההשבחה	₪ 2,396,290

9.1.2 עמדת המבקשת

9.1.2.1 ערכי שווי:

שמאי המבקשת, הציג, נתוני השוואה למלונאות בסביבה הקרובה והאלטרנטיבית, כדלקמן:

- מגרש מלונאות בעכו - בתאריך 18/8/2020 נמכר מחצית ממגרש למלונאות ומסחר בסמיכות לחוף הים בעכו (מגרש מס' 9 ע"פ תוכנית 213-0210765), במחיר חוזי מוצהר של 5,500,000 ₪ + מע"מ, למחצית המגרש כאמור.

להלן ניתוח הנתון ביחס לשווי למ"ר מבונה:

מגרש מלונאות בעכו - בתאריך 18/8/2020

מחיר חוזי מוצהר ל- 1/2 מהזכויות			5,500,000 ₪
חילוץ מחיר ל- 100% מהזכויות			11,000,000 ₪
החלק בנכס	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מלונאות	1,380	1	1,380
שטח עיקרי מסחר	1,000	3.5	3,500
סה"כ שטח מתואם			4,880

שווי מ"ר מבונה עיקרי 2,254 ₪ מגלם תרומת שטחי שירות וחצר

- מגרש מלונאות בטבריה - על פי דיווח לרשות המיסים, בתאריך 13/1/2022 נמכר מגרש למלונאות בדרך גדוד ברק בטבריה (גוש 15009, חלקה 7) במחיר חוזי מוצהר של 8,500,000 ₪.

להלן ניתוח הנתון ביחס לשווי למ"ר מבונה:

מגרש מלונאות בטבריה מ- 13/1/2022

מחיר חוזי מוצהר			8,500,000 ₪
החלק בנכס	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מלונאות	5,671	1	5,671
שטח עיקרי מסחר	100	1.5	150
סה"כ שטח מתואם			5,821

שווי מ"ר מבונה עיקרי 1,460 ₪ מגלם תרומת שטחי שירות וחצר

- מגרש מלונאות ב נוף הגליל - בתאריך 24/2/2022 , נמכר מגרש מלונאות בנוף הגליל (גוש 16547 , חלקה 6) שטח המגרש כ- 9.7 דונם. המגרש מיועד להקמת בית מלון הכולל כ - 550 חדרים + שטחי מסחר. המחיר החוזי: 62,000,000 ₪ + מע"מ.

להלן ניתוח הנתון:

מגרש מלונאות בנוף הגליל מ- 24/2/2022

מחיר חוזי מוצהר			₪ 62,000,000
החלק בנכס	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מלונאות	23,000	1	23,000
שטח עיקרי מסחר	4,200	1.5	6,300
סה"כ שטח מתואם			29,300

שווי מ"ר מבונה עיקרי 2,116 ₪ מגלם תרומת שטחי שירות וחצר

- מכרז רמ"י - מגרש מלונאות בעין הוד בתאריך 30/4/2023 נמכר מגרש למלונאות בעין הוד (מועצה חוף כרמל) המיועד להקמת 50 חדרי מלון ומסחר בשטח כולל של כ- 4,430 מ"ר.

מחיר הזכייה: 12,620,000 ₪ המבטא כ- 2,850 ₪/מ"ר מבונה.

עסקה בנכס עצמו:

כאמור, בתאריך 12/8/2019, נרכשו המקרקעין הנדון, ביעוד לבית מלון ושפ"פ (מלון "דולפין" לשעבר), חלקות 126, 41, 40, 39 בגוש 18136, עליהם בנויים מבנים ישנים מאוד שאינם ראויים לשימוש.

התמורה החוזית המוצהרת 36,000,000 ₪ + מע"מ, המתפלגת כלהלן: תשלום ראשון 3,000,000 ₪, והיתרה בסך 33,000,000 ₪ משולמת ב- 33 תשלומים דחויים בסך של מיליון ש"ח/לחודש.

בשל פריסת תשלומים לא שגרתית, אזי נלקח בחשבון שיש להוון את כל התמורה שהתקבלה, כדחויה בחצי שנה לאחר מועד העסקה (30 תשלומים בסך 1 מיליון/₪ כ"א). משכך בהתאמה. התמורה משקפת למעשה שווי מכירה - ערך נוכחי בסך של: 33,794,000 ₪, כמפורט בתחשיב שלהלן:

תמורה ששולמה בחצי שנה הראשונה		₪ 6,000,000
+		
היוון יתרת התמורה ששולמה בתשלומים דחויים:		
תשלומים חודשיים	₪ 1,000,000	
מספר תשלומים	30	
שיעור היוון חודש (12 חד' / 6% לשנה)	0.5%	
ערך נוכחי של תשלומים מהוונים		₪ 27,794,054
שווי רכישה מהוון, במעוגל		**₪ 33,794,000**

תגבור זכויות מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית ג/ 6490:

שמאי המבקשת סבור, נכון למועד העסקה, ניתן היה לקבל תוספת זכויות בניה, מכוח תמ"א/ 38 על תיקוניה, זאת בהסתמך על מכתב מהנדס הועדה "חבל אשר". להבנתו את

המכתב הנדון, ניתן היה להוסיף זכויות בניה - תוספת של קומה אחת בקונטור/בתכסית המבנים הקיימים בשטח כ- 1,906 מ״ר עיקרי + כ- 476 מ״ר שירות, ובנוסף ניתן לבנות מרפסות בהתאם לסע׳ 2 (ב) לתקנות התכנון והבניה בשטח 1,260 מ״ר וכן חדרי ביטחון ממ״ק ו- ממ״מ מכוח סעיף 151 ג׳ לחוק.

להלן ניתוח העסקה בנכס עצמו, כפי שהציג שמאי המבקשת:

חלקה	יעוד	שטח קרקע	תיאור הזכויות	קיבולת בניה תכנית 6490/ג		מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח אקו׳
				ב- %	ב- מ״ר			
39	מלונאות ונופש	10,098	זכויות בניה - קומת קרקע	20%	2,020	1		2,020
			קיבולת בניה קומות עליונות	20%	2,020	1		2,020
			יתרת חצר (20% - 1) =	80%	8,078	0.35		2,827
40+41	מלונאות ונופש	2,029	זכויות בניה - קומת קרקע	20%	406	1		394
			קיבולת בניה קומות עליונות	20%	406	1	* 0.97	394
			יתרת חצר (20% - 1) =	80%	1,623	0.35		551
39,40,41		תגבור זכויות מכוח תמ״א/38 בהתבסס על מכתב מהנדס הועדה	שטח עיקרי	--	1,906	1	** 0.85	1,620
			שטח שירות	--	476	0.4		162
		חדרי בטחון - ממ״ק ו- ממ״מ, בהתאם לסע׳ 151ג׳ לחוק	לקולא - נלקח בחשבון השטח הנקוב בבקשה להיתר	--	126	0.4		50
		מרפסות בהתאם לסע׳ 2 (ב) לתקנות	לקולא - נלקח בחשבון השטח הנקוב בבקשה להיתר	--	384	0.2		77
126	שפ״פ	5,155		--	--	0.25		1,289
סה״כ שטח מתואם								**11,403**

שווי מ״ר מבונה אקו׳ **₪ 2,963**

הערות לתחשיב ולניתוח העסקה:

(*) נלקח בחשבון, כי ניתן לאחד את חלקות 40 ו- 41 למגרש תכנוני אחד, הגדול מגודל מגרש מינ׳ (1,500 מ״ר) על ידי ״תשריט איחוד חלקות״ - שהנו הליך תכנוני פשוט ומהיר, המותר מכוח חוק התכנון והבניה, ושאינו מחויב בתשלום היטל השבחה (כעולה מהחלטת ועדת ערר הר׳ 85011/10 אקרו בע״מ נ׳ הוועדה המקומית הרצליה, ומפסק דין בית המשפט העליון בר״ם 2090/16 לפיו ״... אין לייחס את ההשבחה שנבעה מאיחוד החלקות לתוכנית, ועל כן אין מקור חוקי לחיובה של אקרו בתשלום היטל השבחה.) "....

עם זאת, נלקח בחשבון מקדם התאמה של 0.97 המגלם דחיה של כחצי שנה עד לאישור תשריט איחוד החלקות בוועדת התכנון.

(**) נלקח בחשבון כי במועד חתימת ההסכם היה פוטנציאל תכנוני מובהק לתגבור זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, אשר עמד בבסיס קביעת התמורה שסוכמה בין הצדדים להסכם.

משכך, בניתוח עסקת המכר, נלקחו בחשבון הזכויות הנ"ל, תוך שקלול מקדם התאמה 0.85 המגלם אי ודאות מסוימת, עלות הליך איחוד חלקות, תשלומים נלווים לרמ"י והיטל השבחה.

באומדן נלקחו בחשבון על הצד הזהיר שטחי ממ"מ, ממ"ק ומרפסות בהתאם לנקוב בתוכנית הבקשה להיתר, וזאת למרות שבמועד עסקת המכר, היה פוטנציאל תכנוני גדול יותר.

9.1.2.2 תחשיב ההשבחה שמאי המבקשת:

חלקה	יעוד	שטח קרקע	תיאור הזכויות (עפ"י תכנית ג/6490)	קיבולת בניה תכנית ג/6490		מקדם שווי	שטח אקו'
				ב- %	ב- מ"ר		
39	מלונאות ונופש	10,098	זכויות בניה - קומת קרקע	20%	2,020	1	2,020
			קיבולת בניה קומות עליונות	20%	2,020	1	2,020
			יתרת חצר (1 - 20%) =	80%	8,078	0.35	2,827
סה"כ שטח מתואם							6,867
X							
שווי מ"ר מבונה מתואם - מלונאות ונופש							₪ 2,750
שוו זכויות - מצב "קודם"							₪ 18,883,260

חלקה	יעוד	שטח קרקע	תיאור הזכויות (עפ"י בקשה להיתר)	תכנית בקשה להיתר		מקדם שווי	שטח אקו'
				תכסית ב- %	ב- מ"ר		
39	מלונאות ונופש	10,098	קומת קרקע - עיקרי	28.64%	1,936.89	1	1,936.9
			קומת קרקע - שירות		938.89	0.4	375.6
			קומת קרקע - ממ"ק		15.81	--	
			קומות עליונות - עיקרי	--	2,093.20	1	2,093.2
			קומות עליונות - שירות		306.59	0.4	122.6
			קומות עליונות - ממ"ק		90.46	--	
			יתרת חצר (1 - 28.64%) =	71.36%	7,205.93	0.35	2,522.1
סה"כ שטח מתואם							7,050
X							
שווי מ"ר מבונה מתואם - מלונאות ונופש							₪ 2,750
שוו זכויות - מצב "חדש"							₪ 19,387,500

השבחה		₪ 504,240
היטל השבחה	50%	₪ 252,120

9.1.3 **<u>הכרעה- החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות, מיום 29/03/2023</u>:**

9.1.3.1 <u>רקע כללי</u>:

המקרקעין הנדון מהווה חטיבת קרקע, הממוקמת בסמיכות ובקו ראשון לים התיכון, בתחום היישוב שבי ציון, בתחום המועצה האזורית מטה אשר. במקרקעין הנדון היה קיים בעבר, בית מלון, אשר במועד הסיור בנכס, לא היה מאוכלס והשטח היה מגודר.

הצדדים חלוקים באשר לשווי המקרקעין למלונאות ומתודולוגיית התחשיב.

ראשית אפנה לסוגיה של חיוב בהיטל השבחה, בגין תוספת שטחי שירות, מכוחה של החלטת מליאת הועדה המקומית, בהתאם לפס"ד בבית המשפט העליון, ברע"א, 8538/99 סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת, שניתן ביום 03/04/2000, שבו נקבע:

> "אשר לטענתה הראשונה של המבקשת, החלטת הוועדה שינתה את התכנית המקורית, בכך שהפכה חריג שהותר על-פי התכנית המקורית לכלל. שכן, לאחר ההחלטה, כל אימת שמדובר בבנייה למטרות משניות, שאינן כלולות באחוזי הבנייה הקיימים, הותרה תוספת של 15 אחוז, מבלי להיזקק לאישורים חריגים. מובן, אם-כן, שהחלטת הוועדה הביאה להרחבת זכויות ניצול המקרקעין שנקבעו בתכנית המקורית, ומכאן - להשבחת המקרקעין. ראו לעניין זה רע"א 384/99 מועש בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה (טרם פורסם). ויודגש: אין מדובר בפרוט התכנית המקורית, אלא בהכנסת שינויים בה. לפיכך בדין קבע בית-המשפט המחוזי, כי החלטת הוועדה הביאה להשבחת הנכס.
> אף בטענתה החלופית של המבקשת אין ממש. בעוד שעניינה של תקנה 13(ב) הוא קביעת דרך להוספת אחוזי בנייה, עניינן של תקנות 13(א) ו-13(ג) הוא במצב שבו לא שונו זכויות הבנייה במקרקעין. אך מובן הוא, כי מקום בו השתמשה הוועדה בסמכויותיה על-פי תקנה 13(ב), והרחיבה את זכויות הבנייה, כפי שאכן נעשה בענייננו, יש לשלם היטל השבחה כדין."

בנוסף, אבקש להפנות לפס"ד בעליון, בבר"מ 168/20, אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתו"ב חולון, שניתן ביום, 15/02/2023 שבו נקבע:

> "לסיכום, נוכח כלל הטעמים המפורטים לעיל, המסקנה היא אפוא שיש לראות בהחלטותיהן של הועדות המקומיות לתכנון ולבניה בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות ככאלו שהובילו לגיבושן של זכויות מותנות שמקורן עוד בתכניות שקדמו להתקנת התקנות. כמוסבר לעיל, אף שיש לראות בתכניות הישנות כמקור הראשוני המחולל את אירוע המס, יש מקום להוסיף ולקבוע כי המועד הקובע לעניין שומת היטל ההשבחה חל רק עם מתן החלטתה של הוועדה המקומית לעניין שטחי השירות. כל זאת מבלי לגרוע מההבהרות שפורטו ביחס לאופן חישוב היטל ההשבחה."

המימוש נשוא השומה, בהתאם להסכמת הצדדים, **עניינו תוספת שטחי שירות**, מכוח החלטת הוועדה המקומית, לתכנון ובניה, חבל אשר, מיום 29/03/2023. המימוש מתבצע בדרך של הגשת בקשה להיתר בנייה, הכוללת תוספת שטחי שירות, מבלי שהתבקש לבצע פרסום הקלה.

בהתאם לבקשה להיתר הבנייה, נשוא הדיון, מבוקשת הריסת המבנים הקיימים, הממוקמים על החלקה, והקמת בית מלון חדש, הכולל 59 חדרי אירוח.

שטחי השירות הנוספים, בהתאם לסעיף 48 ד' בהחלטת הוועדה המקומית, מיום 1/5/2023 , אושרו בהתאם לתקנה 13 ב' לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים. הצדדים אינם חלוקים כי סך השטחים הנוספים שחויבו, הינם בהיקף של כ- 1,353 מ"ר שתוכננו מעל פני הקרקע.

48. **לסיכום**

א. הבקשה תתוקן כך שלא תכלול בינוי בחלקות 40 - 41, ומספר החדרים יועמד על 59;

ב. על גג המבנה יצוין - גג לפעילות נופש שאינה יוצרת מטרדים, וללא אירועים;

ג. בחזית המזרחית של חלקה 39, בתחום המגרש ממזרח לדרך הגישה, ישולבו 10 - 20 חניות עם הגינון המוצע, בנוסף על החניון התת קרקעי;

ד. מאושרת תוספת שטחי שירות של 3,605.66 מ"ר לפי תקנה 13(ב) לתקנות חישוב שטחים, כדלקמן:

בתת הקרקע:

2,252.55 מ"ר מתוכם 1,951.44 מ"ר חניה כולל מדרגות גישה אליה, ו- 301.11 מ"ר מתקנים טכניים וחדרי מכונות.

מעל קומת הכניסה:

1,353.11 מ"ר מתוכם 887.58 מ"ר חצר משק סגורה, מטבח, מחסנים, חדרי חשמל, 148.92 מ"ר לחדרי מדרגות, 108.48 מ"ר לממ"דים, ו - 208.13 מרפסות מקורות.

9.1.3.2 **<u>פוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמא/38</u>**

הצדדים חלוקים באשר להיקף הזכויות הניתנות למימוש, מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. שמאי המבקש טען, כי הוגשו בקשות למשיבה, לקבלת זכויות מכוח תמ"א / 38 כמו גם הציג את מכתבו של מהנדס המשיבה, אשר התייחס לכך, וטען, כי כל אלו, מחזקים את סברתו, כי קונה סביר, היה מביא בחשבון קבלת סל זכויות מורחב, המגלם גם ציפייה למימוש זכויות רחבות, מכוח תמ"א/ 38. שמאי המשיבה סבור, כי הפוטנציאל לקבלת זכויות מכוח תמ"א/ 38, אינו קיים, זאת מהטעמים הבאים: בהתאם לדפי מידע תכנוני אותם העביר, ביחס לחלקה הנדונה, במסגרת בקשות להיתר 20230002 ומספר 20250148 כפי שצירף, תמ"א/38 אינה נכללת, ברשימת התוכניות החלות על החלקה. עוד טען במכתב התגובה, כי "מכיוון שהזכויות מתוקף תמ"א/38 הינן זכויות מותנות, הרי שלהבנתו לא ניתן לטעון, כי התמורה החוזית ששולמה, הושפעה רבות מזכויות אלה". בנוסף, טען במכתב התגובה מיום 10/3/2026 בעמוד 2 , כי כל הזכויות הנטענות מתוקף תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, ואין להביא אותן בחשבון במסגרת ניתוח העסקה הנדונה. ולראיה במסגרת הבקשה הנדונה להיתר, לא נעשה כל שימוש במסלול זכויות זה.

ראשית אתייחס לסוגייה, האם יש להתחשב בקיומה של תמ"א/38 אם לאו, במצב הקודם[6]. בתי המשפט המחוזיים ועדות הערר ושמאים מכריעים, היו חלוקים בסוגיה זו. סוגייה זו הוכרעה מפורשות, ביום 16/10/2025 על ידי בית המשפט העליון, בפס"ד בעניין לויתן אדיב שמואל. יובהר כי פס"ד מתייחס לשתי תוכניות למגורים, שאושרו, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/ 38 בתל אביב ובירושלים. כמו כן בית המשפט העליון השאיר את הקביעה, לעניין מידת תרומתה, של תמ"א/ 38 במצב הקודם, לשקול דעת שמאי.

כך נקבע, מפי כב' השופט אלכס שטיין, אשר הכריע בסוגייה, בדבר אי נטרול זכויות תמא/ 38 במצב הקודם, וכן הצורך בהתחשבות בסיכוי לקבל זכויות מכוח תמ"א/ 38, ככל וקיים, לרבות תרומתה של תמ"א/ 38 לשווי המקרקעין במצב הקודם.

בסעיף 53 קבע,

> **על-פי גישה אחת – בחישוב היטל ההשבחה יש להתעלם מעליית השווי אשר נגרמה בעקבות תחולתה של תמ"א 38 על המקרקעין. לפיכך, בשומת "המצב הקודם" יש לנטרל עליית שווי זו ולהעריך את שווי המקרקעין בהתאם למצב המקורי (בדוגמה שלנו: מיליון ₪). גישה זו תיקרא גישת הנטרול.**
>
> **על-פי גישה אחרת – בחישוב היטל ההשבחה יש לשום את שווי המקרקעין "במצב הקודם" כמות-שהם, בהתאם**

[6] איתרתי שומה מכרעת של גב' שושי שרביט שפירא מיום 14/1/2014 במינוי 17016 בגו"ח 15008 34-33, בטבריה, שם היא דחתה הטענה, לקבלת פטור מכוח תמא/ 38 למקרקעין בנוי, בייעוד תיירות.

לערכם בשוק חופשי אשר משקלל את תרומתה של תמ"א 38 לשווי השוק (בדוגמה שלנו: שני מיליון ₪). למען הנוחות, גישה זו תיקרא גישת ההכללה (אף שלטעמי מתאים יותר לכנותה בשם גישת שווי-שוק.)

בסעיף 75 קבע,

חמישית, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בעניין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר".

בסעיף 90 קבע,

התכניות מושא דיוננו – תכנית רובע 3 (תיק לויתן) ותכנית 9988 (תיק קלמנוביץ) – הן תכניות מפורטות, ולפיכך הן באות בגדר פעולות התכנון המנויות בסעיף 1(א) לתוספת אשר עשויות לכונן חיוב בהיטל השבחה. כמו כן, תכניות אלה מעניקות זכויות מוקנות (רובע 3) ומעין מוקנות (תכנית 9988). על-מנת להשלים את התגבשות החיוב בהיטל השבחה, **יש לבחון ביחס לכל אחת מהתכניות את יסוד ההתעשרות, על בסיס ההשוואה בין "המצב הקודם" ל"מצב החדש", תוך בידוד ההשבחה אשר צמחה בקשר סיבתי ישיר לתכניות האמורות, וכאשר בשומת "המצב הקודם" <u>יש לכלול את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין, אם ישנה....</u>"**

בסעיף 94 קבע,

94. **סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה <u>אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי</u>**. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. **ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה**". (הדגשות שלי ד.ב.).

מכאן, אני מסיק, כי, בעת חישוב היטל השבחה, יש להביא בחשבון את תרומתה של תוכנית תמ"א 38 באומדן השווי "במצב הקודם". יחד עם זאת, בית המשפט העליון, השאיר את הקביעה, ביחס למידת התרומה, של תמ"א 38 (אם ישנה כזאת), לשווי המקרקעין, במצב הקודם, לשיקול דעת השמאי. יאמר כבר עתה, כי קביעת בית המשפט העליון, התייחסה לתוכניות בייעוד למגורים, אולם הוא, לא עשה הבחנה לייעודים השונים ומשכך מצאתי לנכון, לקבל את קביעתו, באופן המתייחס גם למקרקעין, בייעוד תיירות, באשר הכוונה של התוכנית- תמא/38, היא למגן בנינים קיימים, בין בדרך של עיבוי וחיזוק, ובין בדרך של הריסה ובניה חדשה, בהתאם לנסיבות.

יחד עם האמור, תמא/ 38 קובעת בהוראותיה, בפרק ג' בעניין שיקול דעת מוסד תכנון, ושמירת זכותו, בסעיף 22 בנושא קביעת שיקול דעת הועדה המקומית, כי היא רשאית, **"לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספת זכויות בניה."**

עוד אדגיש בעניין זה, כי, בעבר, בית המשפט המחוזי בתל אביב, סבר, כי מבחינה תכנונית[7] הזכויות התכנוניות, מכוח תמא/38 אינן מוקנות, אלא מותנות.

המקרקעין הנדון, מסווג לתיירות, שימש לצרכי תיירות, בעבר, כמלון דולפין, ומוצע להריסה ובניה מחדש, בשונה מחלופת חיזוקו, בדרך הקבועה בתמא/ 38 /1.

לאור האמור, אני סבור כי מימוש זכויות, מכוח תמא/38 אינו ודאי כלל, והוא כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. נתון המעיד על חוסר הוודאות בקבלת זכויות מכוח תמא/38, היה ניסיון היזם, לקדם קבלת זכויות, מכוח תמא/38 במקרקעין, בעבר, **שלא צלח**. ברם, אני סבור, כי ככל שהייתה מוגשת, בקשה להיתר בניה, לבניית מיגון במקרקעין הנדון בהתאם לתמא/38 היא הייתה מאושרת, בשל הנסיבות, ומשום כך, יש לתת את הפטור מהיטל השבחה, לשטחים אלו. לפיכך, אני סבור שיש לתת משקל מירבי לעסקה בנכס שבוצעה מספר שנים לפני המועד הקובע. לפיכך, אתן משקל, לשטחי המיגון שהתבקשו והתקבלו בבקשה להיתר בניה, נשוא הדיון כאן, רק בניתוח העסקה בנכס. בתחשיבי, אביא בחשבון את השטחים שהתקבלו למיגון, בהתאם להיתר הבניה המבוקש, כשטחים אשר היה ניתן לאשרם, מכוח תמא/ 38 במסגרת בקשה להיתר בניה. אדגיש כי עסקאות ההשוואה אשר הובאו על ידי הצדדים, לא עסקו בניתוח סוגיה זו.

מובהר, כי בהתאם לבקשה להיתר בניה, והחלטת הוועדה מיום 29/3/2023 , **לא התבקשו שטחים עיקריים ושטחי שירות מכוח תמא/ 38 בבקשה נשוא הדיון ומשום כך**, ככל שלא

[7] עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית, מיום 28/2/2017.

ניתנו זכויות מהותיות, בהיקף של 2.5 קומות נוספות מכוח תמא/ 38 כי אז, אין מקום לפטור, בגין שטחי שירות, שלא התבקשו ולא התקבלו מכוח תמא/ 38.

9.1.3.3 ערכי שווי:

התייחסות לעסקת המכר בנכס הנדון:

בערר 8061/10 רמי לוי שיווק השקמה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, מיום 16/05/2011, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> "אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם) וכשידוע כי שיטת ההשוואה, הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, **כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון."**(ההדגשה שלי ד.ב.)

שמאי הצדדים, ניתחו את העסקה, בנכס נשוא השומה, מיום 12/08/2019 בשתי גישות שונות. מחד, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון זכויות בנייה נוספות, מכוח תמ"א 38, מאידך, שמאי המבקשת, סבור, כי יש להביא בחשבון זכויות בנייה, כאמור, תוך החלת מקדם אי ודאות, וזאת בהסתמך על מכתב מהנדס הוועדה, אדר' עופר קורט עוז, מיום 15/12/2020.

להלן חלק מהמכתב של אדר' עופר קורט עוז:

לאור כל האמור, ניתן לדעתי לבקש לשיקול דעת הוועדה שטחי בניה בחריגה סבירה מהנורמה, כלהלן:

שטח יעוד הקרקע למלונאות ונופש (הכולל את חלקות 39,40,41) = 12.12 דונם.

1. על פי תכנית ג/6490 מותר לבנות 40% משטח המגרש = 4,848 מ"ר עיקרי.
2. עפ"י תמ"א 38 סעיף 14- תוספת שטח קומה כולל ממ"דים- 2,382 מ"ר – שמתוכם 20% לשטחי שירות – 1,906 מ"ר עיקרי , 476 מ"ר שירות.
3. על פי תקנה 13 (ב) לתקנות חישוב שטחים תוספת שטחי שירות בהתאם להחלטות הוועדה המקומית
4. על פי סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה תוספת שטחי שירות לממ"דים

= 3,246 מ"ר

5. על פי תקנה 2(ב) להוראות המעבר לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) תוספת 12 מ"ר גזוזטראות לכל יחידה (מוצעות 105 יחידות) = 1,260 מ"ר.

6,754 מ"ר עיקרי (55.7%)
3,246 מ"ר שירות (26.7%) – לשיקול הוועדה המקומית
סה"כ 10,000 מ"ר + 1,260 מ"ר עבור גזוזטראות = 11,260 מ"ר (92% משטח היעוד).

- כל האמור הוא בתנאי איחוד החלקות. לא ניתנה כאן התייחסות לאופן שבו ניתן לבצע את האיחוד.
- יש לתכנן ככל הניתן שטחי שירות בקומת המרתף.
- כל האמור נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית
- לעניין שטח קומה קיימת, יש להגיש סכמת החישוב כולל מידות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "חבל אשר"
ד"נ גליל מערבי 2280000 טל'- 04-9879610
E-MAIL: oferk@matteasher.org.il

- דגשים לעניין תמ"א 38 :
  - סעיף 21.3 – אם במרחק קטן מ- 300 מ' מקו החוף- הוועדה תיבחן השפעת התוספות של הבניה, או הריסה והקמה מחדש על הסביבה החופית.
  - סעיף 21.4 – אם המבנה באזור בעל אופי כפרי, תיבחן השפעת הנ"ל על המרקם הקיים ועל אופי הישוב.
  - סעיף 26 – לבחינת ההשלכות מעבר לתחומי המגרש, יידרשו דו"חות אקוסטיים ואמצעים למניעת מטרדים למבנים הסמוכים, בדיקות של חיבורים לתשתיות ויכולת עמידתם, נגישות רכב והולכי רגל וכו'.
  - סעיף 27 –תוספת הבניה תפורסם ליידוע הציבור ותינתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית לפני מתן החלטה בעניין.

ב ב ר כ ה,
אדר' עופר קורט-עוז
מהנדס הועדה

העתק:
משה דוידוביץ- יו"ר הוועדה

אבקש להבהיר, כי לאחר הדיון, ביקש שמאי המשיבה, להמציא את מכתבו של מהנדס המשיבה, **במלואו**, ובתוספת מכתב הבהרה. לבקשה זו ניתנה, הסכמתי, בהיעדר התנגדות של שמאי המבקשת.

ביום 14/04/2026 הומצא לעיוני נוסחו המלא של מכתבו, של אדר' עופר קוט עוז, מהנדס הוועדה. מן המסמך עולה, כי המכתב נושא תאריך 15/12/2020, ונכתב לכבוד חברת כח שבי ציון בע"מ.

תגובתו של שמאי המבקשת, למסמכים האמורים, ניתנה ביום 15/4/2026 ובתמצית סבר, כי:

"להבנתי המקצועית, השלמה זו **מחזקת** את עמדתי כפי שהשתקפה בניתוח שלי של שווי מ"ר מבונה של עסקת המכר.

המלצת המהנדס היא כי **ניתן לתגבר** זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 בהיקף של 2,382 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות), בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים.

להבנתי, תוספת בנייה אפשרית זו מתבססת על קונטור המבנים הקיימים ועל היתרי הבנייה המצויים בתיק הוועדה, כפי שפורט בסעיפים 4 ו-6.1.6 בחוות דעתי.(ההדגשות במקור)

לסיכום : ניכר כי התמורה החוזית הגבוהה באופן חריג משקפת, הלכה למעשה, סל זכויות מורחב המגלם גם ציפייה למימוש זכויות רחבות מכוח תמ"א 38 .

בהתאם לכך, ועל מנת להגיע לערכי שוק ריאליים למלונאות, עלינו להכליל פוטנציאל זה בעת ניתוח עיסקת המכר. בנוסף יש לערוך השוואה לנתוני השוואה קיימים למלונאות .

בנוסף לכך, הוצג בפניי, מכתב נלווה של מר קוט, מיום 16/12/2020, במסגרתו צוין כדלקמן :

בהמשך למכתבי מיום 15/12/2020 הריני להבהיר כי:

א. מדובר בבדיקה של טיוטת התכנית שהומצאה לי ולא במענה לסוגיות המשפטיות שעלו בחוות הדעת מטעם היזם.

ב. שטח קומה טיפוסית לצורך החלת תמ"א 38 - טרם נמצא עיגון סטטוטורי לשטח שניזכר בחוות הדעת מטעם היזם (2,382 מ"ר). עד כה לא אותרו היתרי בניה שמעגנים שטח בניה זה.

ג. אין בחוות הדעת התכנונית כדי להוות החלטה בשאלת החלתה של תקנה 13(ב) לתקנת חישוב שטחים.

ד. בכל הנוגע לעצם החלת תמ"א 38, אני מפנה תשומת לבכם גם לסעיף 22 לתמ"א, המתיר לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב לסרב למתן היתר מטעמים שונים, כגון: שיקולים תכנוניים, שיקולים אדריכליים, שיקולים נופיים ושיקולים של כושר נשיאת תשתיות.

ה. כאמור בחוות הדעת התכנונית, כל הנושאים המוזכרים בה נתונים להחלטת הוועדה המקומית ומדובר רק בבדיקה ראשונית.

ו. שיקול דעת הוועדה בכל אחד מהנושאים שעל הפרק, יושפע כמובן גם מיעודי האזור והגדרותיו, גם מתמ"א 9/2 והתמ"אות הרלוונטיות.

בהתאם למכתבו של אדר' עופר קורט עוז, אחד התנאים המתלים, לקבלת זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הינו, איחוד החלקות.

יודגש כי בהתאם למכתב החלטה בבקשה לאישור תשריט איחוד וחלוקה מס' תח/24/2024, מיום 15/08/2021, הוגשו 11 התנגדויות לאשור התשריט, בוועדה המקומית. לאחר הדיון בהתנגדויות, הועדה המקומית, החליטה לאשר את תשריט החלוקה.

ברם, לאחר הגשת ערר על החלטת הוועדה המקומית, ובהתאם להחלטת ועדת ערר צפון, מס׳ חא/1052/1021, שדנה בערר, על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר, לאשר תשריט החלוקה, במסגרתה נדחו ההתנגדויות, ואושר תשריט איחוד וחלוקה שנערך, בהתייחס לחלקות 41-39 בגוש 18136 בשבי ציון, **הערר התקבל, וההחלטה, בדבר אשור תשריט איחוד וחלוקה, בוטלה.**

להלן ציטוט מההחלטה, מיום 28/06/2022:

> "בשולי הדברים נציין כי לא נעלמה מעינינו האזהרה לפיה יתבקש בינוי בהתאם לתכנית התקפה, בחלקה 39 בלבד. מבלי לקבוע מסמרות בעניין אפשרות זאת, לאור האמור לעיל, אין בה כדי לשנות את תוצאת ההחלטה. לגופה, אף אם היא אפשרית, ודאי שאין מדובר בתוצאה מיטבית, והיא אף עשויה לגרום להותרת חלקות 41-40 במוגבלותן.
>
> סיכומו של דבר, הערר מתקבל וההחלטה בדבר אישור התשריט בטלה. יש לפעול להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה."

שמאי המבקשת טוען, שהשווי ששולם עבור הנכס, היה מושפע מהצפי של הקונה, לתוספת זכויות בניה, מכוח תמ״א 38. במעמד הדיון, הציג שמאי המבקשת, גרמושקה, הכוללת תכנון שטחים, בהתאם לתוספת זכויות בניה מכוח תמ״א 38, שהוגשה ע״י המבקשת, במטרה להוכיח, שהמבקשת סבורה, שקיימות זכויות בניה מכוח תמ״א 38, **יובהר, כי ההגשה האמורה לא אושרה ולא הועברה לעיון הח״מ.**

זאת ועוד, מעיון בארכיב הסרוק של המשיבה, איתרתי בקשות להיתר בניה במקרקעין, כדלקמן:

תאריך הגשה	מס' בקשה/ זמין	מהות הבקשה	מבקש	סטטוס בקשה
1/6/2017	5580703479	שיקום מבנה מלון קיים ותוספות	רוזיאלה אחים בע"מ	לאחר פרסום אי עמידה בתנאים מוקדמים
22/02/2022	7340781781	בית מלון חדש הכולל 94 חדרי מלון	הכח שבי ציון בע"מ	אי עמידה בתנאים מוקדמים
30/11/2022	10000086990	מהות הבקשה: עפ"י תמ"א 38 סעיף 14 - תוספת שטח קומה בשטח תכסית של הבניינים הקיימים שבנויים לפני 1965 (מצ"ב צילום אויר של מרכז מיפוי ישראל) -בית מלון חדש הכולל 59 חדרי מלון וקומת מרתף לחניה במגרש 39 , 12 חדרי מלון במגרש 40 , 5 חדרי מלון במגרש 41	רוזיאלה אחים בע"מ	לאחר פרסום אי עמידה בתנאים מוקדמים
14/12/2022	10000229056	מהות הבקשה: בקשה להיתר בניה על מגרשים 39, 40, 41, שייעודם מלונאות, ומגרש 126 שייעדו שפ"פ. סה"כ שטח המגרשים 17.7259 דונם. סה"כ שטח המגרשים לצורך חישוב שטח הבניה הינו כ- 12.120 דונם.	הכח שבי ציון בע"מ	אי עמידה בתנאים מוקדמים

בנוסף, בעיון בבקשה, לתיק מידע להיתר מס' 20170218/1, מיום 17/8/2017 כפי שהומצאה, ע"י שמאי המבקשים, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, בקשר להגשה שלא אושרה, לקבלת זכויות מכוח תמא/38:

מהות הבקשה: הקמת ארבע קומות לחדרי מלון + קומה גבוהה ללובי וכיו"ב+ קומת מרתף למתקנים, חיזוק מבנה ישן במסגרת תמ"א 38, הריסת מבנים שבאזור המבנה הראשי הקיים. בריכת שחיה.

בסעיף 2.1 מידע תכנוני, נכתב:



96

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

ד"נ גליל מערבי 25206 טל' 04-9879610 פקס.04-9879659

פרק 2 - מידע מפורט

2.1 מידע תכנוני:

בבקשה למידע נירשם שהיקף הבניה הוא 11900 מ"ר.
אין אפשרות כזו כלל , יש לבדוק שוב על פי המידע הנמסר כאן.

דהיינו, כשנתיים לפני מועד חתימת הסכם המכר, בנכס נשוא השומה, הוגשה בקשה להיתר בנייה, אשר כללה, בין היתר, תוספת זכויות בנייה, מכוח תמ"א 38, ואולם, בקשה זו לא אושרה. דף המידע אשר סופק, ע"י המבקשת, שותק בכל האמור לזכויות בניה מכוח תמא/38, בנוסף לעובדה, שמכתב של אדר' עופר קוט עוז, נכתב לאחר כשנה וארבעה חודשים ממועד חתימת חוזה המכר הנדון.

לפיכך, ממכלול הנתונים שהוצגו לעיל, ובפרט לאור קיומה של אי ודאות מהותית, באשר להיתכנות מימוש זכויות בנייה, מכוח תמ"א 38, מוביל למסקנה, כי אין לייחס רכיב שווי, בגין זכויות אלו. זאת בהתבסס, בין היתר, לבקשה להיתר בנייה משנת 2017, אשר כללה תוספת זכויות, מכוח תמ"א 38, אך זו, כאמור, לא אושרה.

בנוסף, יש להתחשב בהחלטת וועדת הערר צפון, הדוחה את החלטת הוועדה המקומית לאיחוד חלקות. (כאמור זהו תנאי מתלה למתן זכויות בהתאם למכתבו של מר עופר קורט מהנדס הוועדה המקומית.

בנסיבות אלו, ולאור רמת אי הוודאות הגבוהה, אני סבור, כי קונה סביר, במועד העסקה, לא היה מביא בחשבון, במסגרת התמורה, רכיב שווי, הנגזר מזכויות בנייה, מכוח תמ"א 38.

עם זאת, אני סבור, כי במסגרת ניתוח העסקה, במקרקעין עצמו, יש להביא בחשבון, את שטחי המרחבים המוגנים, וכן את שטחי מרפסות הזיז, הנוספים, הניתנים למימוש מכוח תקנות התכנון והבנייה, כפי שהתבקשו בפועל, וזאת בהתאם להיקפי השטחים המפורטים בבקשה להיתר נשוא הדיון.

באשר לקביעת השווי, שמאי הצדדים ניתחו את העסקה, בשתי גישות שונות: שמאי המשיבה, סבר, כי יש לנתח את העסקה בהתאם לתמורה המדווחת לרשויות המס, בסך של 36,000,000 ₪, מנגד, שמאי המבקשת סבר, כי יש להביא בחשבון את התוצאה של היוון תשלומי התמורה, נוכח תנאי התשלום, שנקבעו בהסכם. (פריסת תשלומים לשנתיים וחצי).

לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, מצאתי לקבל את גישת שמאי המבקשת.

לשיטתי, יש לנתח את העסקה בהתאם לתנאים החוזיים בפועל, ובפרט, מקום בו נקבע לוח תשלומים, פרוס לתקופה ארוכה, מהמקובל, הכוללת שלושים ושלושה תשלומים, הדומה במהותו להסדר התשלומים בענייננו, באופן המצדיק, ביצוע היוון לצורך קביעת השווי הכלכלי האמיתי של העסקה.

<u>שיעור היוון:</u>

בפרק ל'[8]: קווים המנחים לעריכת שומות לבתי מלון, נקבע:

"שיעור ההיוון יתבסס על שיעור ההיוון לנכסים מניבים, שמפרסם השמאי הממשלתי בסקירותיו. במרבית המקומות שיעור ההיוון המתאים, הינו השיעור שנקבע למשרדים, בסביבה דומה. מנקודת ייחוס זו, ניתן לסטות בשיעור של עד 2% בהתאם לרכיבים השונים ובהתאם לשיקולים, שיפורטו בשומה וכמפורט להלן."

שיעור התשואה למשרדים, כפי שנקבע בסקירת השמאי הממשלתי, לחציון הראשון לשנת 2023 הינו, 6.75%, זאת בהתאם למאפייני הנכס הנדון, בהתחשב בהיקף השטחים, ובמיקום הנכס. אני סבור ששיעור ההיוון המתאים למקרקעין הנדון, הינו 8.5%.

<u>מקדם התאמה לזמן:</u>

שמאי המשיבה, סבור שיש להביא בחשבון, מקדם התאמה לזמן בשיעור 1.15, מנגד, שמאי המבקשת, סבור שכתוצאה מירידה בשיעור התפוסה, בבתי המלון במחוז הצפון, בהשוואה בין השנים 2019 ל- 2023, אין מקדם להביא בחשבון, מקדם התאמה לזמן.

<u>להלן ציטוט מדו"ח מבקר המדינה, מרץ 2023, בעניין הסיוע הייחודי לתעשיית התיירות במשבר הקורונה[9]:</u>

"תעשיית התיירות פועלת בסביבה תחרותית בין-לאומית והיא רגישה יותר מתעשיות אחרות למצבי חירום. ככלל תעשיית התיירות היא מהתעשיות הראשונות להיפגע ממצבי חירום ומהאחרונות לצאת מהם. עד שנת 2020 נסמכה תעשיית התיירות בישראל בעיקר על תיירות נכנסת. בשנת 2019 נרשם שיא של כל הזמנים עת נכנסו כ-4.5 מיליון תיירים לישראל. נגיף הקורונה, שהתפרץ בסין בדצמבר 2019 והתפשט משם אל שאר מדינות העולם, פגע בתעשיית התיירות בשלב מוקדם יחסית ובצורה הקשה ביותר עקב הגבלות שהטילו מדינות בעולם, ובכללם ישראל, כדי לצמצם תחלואה ותמותה, וכללו בין היתר סגירת גבולות לתיירים זרים. כתוצאה מכך בשנים 2020 ו-2021 עמד מספר התיירים שנכנסו לישראל, על כ-832,000 וכ-397,000 בהתאמה. כדי לסייע לתעשיית התיירות להתמודד עם הפגיעה הכלכלית במשבר הקורונה, החליטה ממשלת ישראל להעניק לכמה ענפים בתעשייה זו, סיוע ייחודי, נוסף על הסיוע שהעניקה הממשלה לכלל העוסקים במשק. לאחר סיום הסגר השלישי, בפברואר, 2021 ועם הגידול בשיעור המחוסנים

[8] קישור לקווים המנחים פרק ל'- משרד המשפטים.

[9] קישור לדו"ח מבקר המדינה מרץ 2023.

באוכלוסייה, החל המשק הישראלי להתאושש ממרבית הפגיעה של משבר הקורונה, אולם המגבלות על כניסת תיירים לארץ הוקשחו והמשיכו עד תחילת 2022. מספר התיירים שהגיעו לישראל מינואר עד ספטמבר 2022 כ-1.7 מיליון תיירים - היה עדיין קטן בכ-49% ממספר התיירים שהגיעו לישראל בחודשים אלו בשנת 2019. מספר הלינות של ישראלים בבתי מלון עמד על כ-7.5 מיליון לינות בשנת 2020 לעומת כ-14.6 מיליון לינות בשנת 2019, שנת 2021 חלה התאוששות משמעותית, ומספר הלינות של ישראלים בבתי מלון עמד על כ-15.6 מיליון."

בנוסף נכתב:

"בשנת 2021 חלה התאוששות כלכלית בנתונים הכספיים של שלוש רשתות המלונות מהגדולות בישראל, ומהרבעון השני של שנת 2021 חלה אף התאוששות משמעותית ברווחיהן מפעילות בישראל. השיפור ברווחיות הרשתות מקורו בין היתר בגידול במספר הלינות של ישראלים בבתי מלון בארץ בשנת 2021 בהשוואה לשנת 2019."

על פי נתוני הדוחות הכספיים של רשתות המלונות, בעיבוד מבקר המדינה, נבחנו הדוחות הכספיים לשלוש רשתות, רשת מלונות א'- רשת ישרוטל בע"מ; רשת מלונות ב'- רשת מלונות דן בע"מ; רשת מלונות ג'- רשת פתאל החזקות (1998) בע"מ.

בהשוואה לשנת 2019, הייתה עלייה במחזור השנתי, אך ורק ברשת ישרוטל.

<u>בנוסף, להלן ציטוט מתסקיר שנערך ע"י בנק לאומי, מאוגוסט 2023, הסוקר את התאוששות של שוק המלונאות, לאחר מגפת הקורונה</u>[10]:

"בחינת מדדי הפעילות המרכזיים במהלך החודשים ינואר-מאי 2023 בקרב יישובי התיירות המרכזיים, מצביעה על פעילות איתנה יחסית בהרצלייה, תל אביב-יפו ואילת. הרצלייה ותל אביב-יפו היו יישובי התיירות הבודדים בקרב יישובי התיירות המרכזיים אשר היקף הלינות הכולל שלהם במהלך תקופה זו היה גבוה מזה שנרשם באותה התקופה בשנת 2019 (ראה/י תרשים 10). באילת ושפת ים המלח היקף האורחים אמנם חצה את רמתו מטרום הקורונה בתקופת ההשוואה, אך היקף הלינות הכולל היה רחוק מרמתו מטרום הקורונה, מה שעשוי ללמד על כך שהאורחים ביישובים אלו הפחיתו את אורך השהייה הממוצע במלון. מנגד, בירושלים, נתניה וחיפה היקף הלינות עודנו נמוך משמעותית ביחס לשנת 2019. שיעורי התפוסה בכמעט כל יישובי התיירות המרכזיים, להוציא אילת והרצלייה, נותרו נמוכים בהשוואה לשנת 2019 (ראה/י תרשים 11). באילת, במהלך המחצית הראשונה של 2023, בארבעה מתוך שישה חודשים היה שיעור התפוסה גבוה ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2019 בהרצלייה (שאינה מוצגת בתרשים משיקולי נוחות ההצגה), במהלך ינואר-מאי 2023 בארבעה מתוך חמישה חודשים היה שיעור

[10] בנק לאומי, ענף המלונאות, גילי בן אברהם, אוגוסט 2023.

התפוסה גבוה, ביחס למקביליהם בשנת 2019. יש לציין כי חרף האמור לעיל, בדבר השיפור היחסי בהיקף הלינות בתל אביב-יפו, שיעור התפוסה ביישוב זה נמוך משמעותית מזה שנרשם בשנת 2019 וזאת על רקע הגידול המשמעותי בהיצע החדרים המקומיים."

לאור האמור לעיל, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת, ולא אביא בחשבון מקדם התאמה לזמן, על הצד הזהיר.

להלן היוון לוח התשלומים בהתאם למפורט, בחוזה המכר במקרקעין:

תמורה עד 7 ימים ממועד חתימת החוזה	₪ 3,000,000
יתרה ב- 33 תשלומים	₪ 33,000,000
שיעור היוון שנתי	8.50%
תמורה ששולמה בשנה הראשונה	₪ 6,000,000
יתרה ב- 30 תשלומים	₪ 27,000,000
ערך נוכחי של התשלומים	₪ 26,941,241
שווי רכישה מהוון	₪ 32,941,241

להלן ניתוח זכויות הבניה במקרקעין בשלמות, חלקות 39-41 וחלקה 126:

חלקה	יעוד	שטח במ"ר	מהות הזכויות	ז.ב	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה"כ
39	מלונאות	10,098	זכויות בניה עיקרי	40%	4,039.2	1	1	4,039.2
			שטח חצר	80%	8,078.4	0.35	1	2,827.44
40	מלונאות	1,007	זכויות בניה עיקרי	40%	402.8	1	0.9	402.8
			שטח חצר	80%	805.6	0.35	0.9	281.96
41	מלונאות	1,022	זכויות בניה עיקרי	40%	408.8	1	0.9	408.8
			שטח חצר	80%	817.6	0.35	0.9	286.16
126	שפ"פ	5,155	חצר שולית	---	---	0.25	---	1,288.75
שטח ממ"ק, ממ"מ, מקלט שמירה, בהתאם לבקשה להיתר בניה					106.27	0.4		42.508
שטח מרפסות זיז, בהתאם לבקשה להיתר בניה					384.07	0.2		76.814
סה"כ שטח אקו'								9,654.432
שווי רכישה מהוון								₪ 32,941,241
שווי מ"ר קרקע מבונה								₪ 3,412

הערות לניתוח:

- קבלתי את מקדם הדחיה בשומת המשיבה, לאיחוד המגרשים בסך 0.9.
- קיבלתי את גישת שמאי המבקשת, השימוש היעל והטוב, במצב הקודם, הינו בינוי של שתי קומות, בתכסית בסך 80%.

להלן ציטוט מפרק ל': קווים המנחים לעריכת שומות לבתי מלון[11]:

"הגישה השמאית המובילה (בעלת התוקף הגבוה) לשומת זכויות לקרקע היא גישת ההשוואה. כפי שתואר לעיל, היצע הקרקעות למלונאות ונופש ברחבי המדינה קטן מאוד ומרוכז בעיקר ברשות מקרקעי ישראל. עסקאות במגרשים שלמים, המיועדים לקרקע למלונאות ונופש, נדירות ,שכן במרבית המקרים רוכש קרקע במכרז של רמ"י הוא חברה מלונאית, אשר מפתחת את הקרקע ומקימה בית מלון. כל שיש נתוני השוואה באזור מסוים וניתן לעשות שימוש בגישת ההשוואה, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים לכל נתון השוואה, כולל התייחסות מיוחדת לסוגי בית המלון, לשיעור המענקים באותו אזור וכדומה. ***עסקאות השוואה מתאימות יהיו גם כאלה הנמצאות באזורים בעלי אופי דומה ולאו דווקא בעלות קרבה גאוגרפית.*** *עם זאת, יש להחריג את העיר תל אביב, שכעיר עולם היא שונה מהותית, בנושא התיירות, מיתר*

[11] משרד המשפטים מרץ 2023.

ערי הארץ. לפיכך, לא ניתן ללמוד מעסקאות בתל אביב על שווי קרקע למלונאות במקומות אחרים בארץ."(ההדגשה שלי ד.ב.)

הנכס נשוא חוו"ד, הינו מקרקעין הכולל את חלקות 39-41 בגוש 18136 בשטח של 12,621 מ"ר, בתוספת שטח חלקה 126 בייעוד שפ"פ, בשטח של 5,155 מ"ר, חלקות 39-41 בייעוד מלונאות, וממוקמות בקו ראשון לים במושב שבי ציון. מדובר בנכס בעל מאפיינים ייחודיים ונדירים, הן נוכח מיקומו הגיאוגרפי והן בשל היצע מצומצם ביותר, של מקרקעין, בייעוד מלונאי, בסביבה זו.

בבחינת עסקאות ההשוואה, לא אותרו עסקאות מכר, למקרקעין, בייעוד מלונאות, בתחום היישוב שבי ציון עצמו. בנסיבות אלו, שמאי המבקשת, ביסס את ניתוחו, בין היתר, על חוזה המכר של הנכס נשוא השומה, וכן על ניתוח תוצאות מכרזים, למגרשים בייעוד מלונאות ומסחר, בערים, עכו, טבריה, ונוף הגליל, וכן על תוצאת מכרז, של רשות מקרקעי ישראל, ביישוב עין הוד.

עם זאת, במסגרת ניתוחו, בוצע נטרול רכיב שטחי המסחר שהיו כלולים במניין הזכויות, באמצעות שימוש במקדמים, שנעו, בטווח שבין 1.5 ל-3.5, מבלי שניתן לכך הסבר שמאי מנומק, או תימוכין מספקים באשר לאופן גזירת ערכי השווי, למסחר. לשיטתי, שימוש במקדמים כאמור, בהיעדר ביסוס, עלול להביא לעיוות, בתוצאות הניתוח, ולפגוע במהימנות ההשוואה.

יתרה מכך, קיים שוני מהותי, בין מאפייני עסקאות ההשוואה, לבין הנכס נשוא השומה. למעט העסקה בעכו, יתרת העסקאות, **אינן מתייחסות למקרקעין המצויים בקו ראשון לים**. בנוסף, העסקאות בעכו, טבריה, ונוף הגליל, בוצעו בערים בעלות אופי עירוני מובהק, השונה באופן ניכר, מהאופי הכפרי-ייחודי, של מושב שבי ציון. הנכס נשוא השומה, מיועד לבינוי חדש, כפרויקט בוטיק, השונה מהותית, ממלונות עירוניים, הן מבחינת קהל היעד והן מבחינת מאפייני הביקוש והתפעול.

בנסיבות אלו, ובהיעדר עסקאות השוואה רלוונטיות, בתחום היישוב עצמו, מצאתי לנכון, להסתמך על עסקאות השוואה, מאזורים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן.

במסגרת זו אותרו על ידי שלוש עסקאות מכר למגרשים, בייעוד מלונאות, באזור "חוף מגדל", אשר מאופיינים, בין היתר, בקרבה לים הכנרת, ובעלות אופי תיירותי דומה.

<u>להלן טבלה מסכמת של עסקאות ההשוואה האמורות</u>:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	שטח	שטח לבינוי-מיטות	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	שטח אקו'	מחיר מכירה בש"ח	קרקע ליחידה בש"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
1	2/9/2020	15515/12	יט'	7,570	225	225	33.6	36	40,000,000	177,778	4,932
2	31/12/2020	15515/22	כה'	12,100	220	220	55	57.4	31,000,000	140,909	2,455
3	1/10/2021	15514/39	ב'	8,700	210	210	41.4	43.8	32,000,000	152,381	3,477

להלן ניתוח העסקאות הנ"ל, כפי שהוצגו, בשומה המכרעת, של מר אלי כהן בגו"ח 15248/67, מיום 31/03/2025 :

<u>עסקה מס' 1</u> :

בהתאם לדיווח מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בתאריך 02/09/2020 נמכרה חטיבת קרקע בגוש 15515 חלקה 12 בחוף מגדל בשטח כ- 21.845 ד' בתמורה ל- 40 מלש"ח. על החלקה חלה תוכנית ג/5966 הכוללת את מגרש יט' ביעוד של אכסון (חלק מחלקה 12) עבור קיבולת של 225 מיטות ושטח לבינוי של 7,570 מ"ר. מחיר העסקה משקף כ- 178,000 /₪קרקע ליחידה מלונאית וכ- 4,930 /₪מ"ר מבונה אקו' למלונאות.

<u>עסקה מס' 2</u> :

בהתאם לדיווח מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בתאריך 31/12/2020 נמכרה חלקה 22 בגוש 15515 בחוף מגדל בשטח רשום של 18,454 ד' בתמורה ל- 31 מלש"ח. על החלקה חלה תוכנית ג/5966 הכוללת את מגרש לד' ביעוד לספורט (4.1 ד') ואת מגרש כה' ביעוד של אכסון בשטח של כ- 11 דונם עבור 220 מיטות ושטח לבינוי של 12,200 מ"ר. מחיר העסקה משקף כ- 141,000 /₪קרקע ליחידה וכ - 2,455 /₪מ"ר מבונה אקו' למלונאות.

<u>עסקה מס' 3</u> :

בהתאם לשני הסכמי מכר מיום 21/10/2021 שהוצגו בפני השמאי מר אלי כהן, נמכרה חלקה 39 בגוש 15514 בשלמות בחוף מגדל בשטח רשום של 18,610 ד' בתמורה ל- 32 מלש"ח. על החלקה חלה תוכנית ג/5966 הכוללת את מגרש ב' ביעוד של אכסון, שפ"פ, חניה ודרכים עבור 210 מיטות ושטח לבינוי של 8,700 מ"ר. מחיר העסקה משקף כ- 152,380 /₪קרקע ליחידה מלונאית וכ- 3,480 /₪מ"ר מבונה אקו' למלונאות.

<u>להלן סיכום שומות מכריעות שקבעו שווי למלונאות</u> :

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	עיר	שווי	מועד קובע	הערות
1/8/2023	אורית גלן	15041/21	טבריה	₪ 1,550	22/05/2016	---
23/04/2020	בועז קוט	11750/14	חיפה	₪ 2,286	20/03/2019	מגלם שטחי שירות
30/11/2022	עומר סרחאן	11305/10	זיכרון יעקב	₪ 2,000	6/6/2016	---

לאור כל האמור לעיל, אני סבור ששווי מ"ר קרקע מבונה, למלונאות, למקרקעין הנדון, בהתחשב בעסקה שבוצעה בנכס, הינו 3,400 ₪.

9.1.3.4 מתודולוגית תחשיב:

שמאי המשיבה חישב את השבחה לפי גישת "הדלתא", שמאי המבקשת, ערך תחשיב השבחה, של מצב קודם מול מצב חדש, תוך, התייחסות לגריעת החצר, במצב החדש בשיעור של 8.64%.

באשר למתודולוגיה של התחשיב, מפנה להחלטת ועדת ערר, הר/85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ, מיום 12/02/2020, שבה נקבע בין היתר:

> "אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים, ראו, למשל, ערר (י-ם) 210/11 בנדהיים יונתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 19.04.2012). וכן ערר (ת"א) 85249/11 אורנית ואריה בכר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.12.2011).
>
> בהקשר זה יוער כי שיטת הדלתא בה מעריכים ישירות את הפרש השווי, הינה שיטה אשר יכול ויהיו בה טעויות בהתייחס לרכיבי הנכס הקיימים בשני המצבים ואינם נכללים בתחשיב הדלתא. זאת שכן יכול כי שווים ותרומתם לשווי אינה זהה בשני המצבים כגון בכל הנוגע לעלויות התאמה, שוליות וכיו"ב. על כן לא בכדי שיטה זו, מחייבת הסבר.
>
> **מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו. שיטה זו ככלל אינה מתאימה למצבי הריסה ובניה מחדש, בהם ישנם שינויים מפליגים בין המצב הקודם לבין המצב החדש ועל כן ההנחה כי אין שינוי בעיקר השווי כתוצאה מהאקט התכנוני אינה מבוססת**." (ההדגשה שלי ד.ב.)

בהתחשב בכך, שהיקף זכויות הבנייה המותרות, לשטח עיקרי, זהה בשני מצבי התכנון, תחשיב ההשבחה ייגזר מההפרש, בשטחי השירות בלבד, בין המצב התכנוני הקודם, לבין המצב התכנוני החדש.

יודגש, כי השוני היחיד, בין שני מצבי התכנון, נעוץ בתוספת שטחי השירות, מכוח החלטת הוועדה המקומית, ומשכך, הפער בין המצבים מתמצה, אך ורק בתוספת שטחים אלו.

בנסיבות אלה, אני סבור, כי אין מניעה לחשב את היטל ההשבחה במימוש נשוא השומה, "בגישת הדלתא", המתמקדת בהפרש, שבין שני מצבי התכנון כאמור.

אשר לרכיב הפסד החצר, לא הובא בחשבון במסגרת התחשיב, וזאת מן הטעם, כי גם במצב התכנוני הקודם, ניתן היה לתכנן תכסית בנייה, זהה לזו, המבוקשת במסגרת הבקשה להיתר. משכך, שטחי החצרות, מתקזזים בין שני מצבי התכנון, ואין מקום לייחס בגינם הפחתה במסגרת תחשיב ההשבחה. מובהר, כי קיים שטח פרטי פתוח בהיקף גדול, בהיקף של 5,155 מ"ר, ללא בינוי מוצע בבקשה, בחלקה 126 אשר בו קיים מבנה לשימור, והוא פתוח ללא בינוי.

אבהיר כי מתודולוגיה תחשיב דומה, אומצה בשומה המכרעת, של מר יעקב הלוי, בגו"ח 15514/85 באזור מגדל.

9.1.3.5 **<u>תחשיב ההכרעה-החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות מיום 29/03/2023</u>:**

מהות	סה"כ
שטח שירות עילי בהתאם לבקשה להיתר בניה	1,351.75
ניכוי שטח שירות- לממ"ק, ממ"מ, מקלט שמירה בהתאם ללוח 1	(-)106.27
סה"כ שטח שירות לחיוב	1,245.48
מקדם אקו'	0.4
סה"כ שטח אקו'	498.192
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 3,400
ההשבחה	**₪ 1,693,853**
היטל ההשבחה	**₪ 846,926**

10. **שומה**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה, שחלה במקרקעין שבנדון, עקב החלטת ועדה מיום 29/03/2023, דרך מימוש בהיתר בניה:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה מלא
החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות	29/03/2023	₪ 1,693,853	₪ 846,926

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע